

“多校划片”政策下,名校区内房价高歌猛进——

1平方米卖了45万元天价

核心提示

“多校划片”政策设计的初衷之一,就是要给不断高企的学区房价“降温”,相当于给学区房热打一剂退烧针,但现实情况是,因为义务教育不均衡等因素的存在,导致学校区域内的房价,尤其是名校学区房的价格仍然居高不下,背后的原因发人深思。

今年全国两会,一些代表委员热议“多校划片”政策和“天价学区房”。在人民大会堂开放的“部长通道”,教育部部长袁贵仁甚至被媒体追问“买45万一平方米的学区房值不值”。

尽管“多校划片”政策吹风强劲,但记者在北京一些地区暗访发现,“天价学区房”热潮难以降温,名校学区房的价格依然一路高歌猛进,甚至演绎出总面积仅2平方米的天价学区房“荒诞剧”。

两平方米过道竟成学区房

“天价房”条件差到没法住,有的甚至连房子都不是,这钱花在哪了?——学区。

在北京市西城区,文华胡同里一间7平方米的屋子不久前正是以45万元一平方米的价格成交,确切地说它只是院里的厨房,房内只有水龙头和水槽,水管因破裂正不停漏水,院里另一间18平方米的屋子正以总价550万元待售。整个院子5间房皆是空置,无一人居住。

“房子太简陋,就是用来落户上学的,别小看这个只有不到100平方米的三合院,总价2000多万呢。”周边一家房产中介的李姓工作人员告诉记者。

相似的情况还发生在南门仓小区旁边的一处36平方米的半地下室的房子,一半在地面上,一半在地面下,只有一侧有窗户,是中介眼里居住性最差的房源,但出价却达到420万元,均价还高于小区内的楼房,究其原因还是“能确保上著

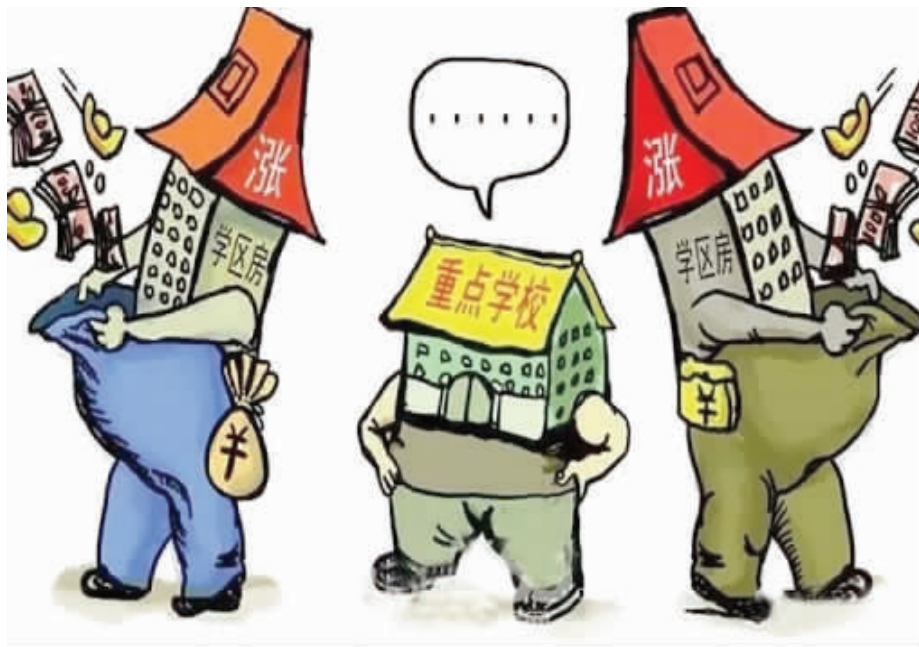
名的史家小学”。

厨房和地下室还不算最奇葩的,有没有听说过两三平方米的过道也能落户上名校?是的,这些还都是“天价过道”。

记者在一个房产中介网站上找到这个过道学区房的房源广告,这个“奇葩”学区房位于西城区金融街附近,在一个四合院内,东西朝向,平房,18年房龄,总面积2平方米,总价26万元。“这间学区房2014年底就卖出去了,现在卖可不是这个价了。”中介说。

中介给记者介绍了如今手头上找到这个过道学区房的房源广告,这个“奇葩”学区房位于西城区金融街附近,在一个四合院内,东西朝向,平房,18年房龄,总面积2平方米,总价26万元。“这间学区房2014年底就卖出去了,现在卖可不是这个价了。”中介说。

与租赁火热形成对比的是在租赁市场上,这些房子却遇冷:小面积的租不出去,20平方米左右的租金最多每月1000元,租售比已成畸形,这也就意味着房子本身的居住条件差或者泡沫极大。



天价学区房“逆政策上涨”

“多校划片”是指一个小区对应多个小学初中,让买了学区房的家庭也不确定到底能上哪个学校,旨在为学区房“降温”。然而,两会前的这股“政策风”却成了不少地方学区房市场的“暖风”。

根据文华胡同周边几家房产中介交易记录的不完全统计,从去年底至今,文华、文昌胡同平房价格涨幅在20%左右,同样对口实验二小的高层楼房涨幅更大。“最多时一个月能交易20多套。”小李说。

在东城区对口史家小学的南门仓小区,最近均价突破10万,涨幅约30%。“两年前,大概两三个月的涨幅,现在十天半月就能实现,几乎是100个人在抢一套房子。”房产中介工作人员小魏说。

文华胡同里一位居民告诉记者,一般家长买这里的学区房都是提前一年左右,

即便知道房价一直在涨,也因担心入学政策调整而不敢提前太早购买,“宁可贵一点,也要确保能入学,反正用完以后再卖掉还是赚的”。

一名实验二小学生家长告诉记者,自从前三年孩子入学以来,胡同平房的价格就从10多万元一平方米开始一路飙升到20万,直至令人咂舌的30多万。“原先以为每平方米10万元是‘天价’,站在今天看,当时真便宜”。

家住东城区的白领陆女士的孩子还没进幼儿园,学区房却成了全家纠结的大事。“现在买怕3年后政策有变,晚两年买又怕价格涨得太高买不起”。

事实上,类似的“逆政策上涨”已经不是第一次。2014年北京教委就宣布:“进行单校划片或多校划片。”至今,一些区域已不同程度地在小

学或初中阶段实施“多校划片”,然而,文华胡同的平房交易均价也从当时的每平方米10多万元,涨至如今的每平方米30万。

不仅贵了,学区房还更多了。实验二小的就近入学对口政策在2014年后发生改变,除了文华胡同、文昌胡同的平房外,附近6幢16层的高楼也穿上学区房的“金外衣”,价格也一路攀升。如今一套在售的57平方米的房价已达950万,两年不到涨了约3倍。

一些代表委员和教育界人士说,在一些施行“多校划片”的地方,名校事实上还是在“单校划片”,使得这些学区房更为金贵;此外,随着生育高峰的到来,学校扩招,名校对应的学区房也会更多。记者了解到,包括上述提及的学校在内的大量名校,仍然采取“单校划片”政策。

要打“退烧针” 更要找准“病灶”

“多校划片”的制度设计初衷之一,就是要给不断高企的学区房价“降温”,效果究竟怎样,众说纷纭。

全国人大代表贺优琳认为,学校乃至全社会对学校教育的理念都应改变,有些名校确实升学率高,因此,实现教育均衡化发展,底部学校是需要提升升学率,同时更需要全方位地人才培养能力的建设,名校也应该有一定的担当,比如在教学资源、教师、干部等方面要有流通

起来的责任意识,一定要形成均衡教育、万马奔腾的局面。

打个比方,“多校划片”相当于给学区房热打一剂退烧针,但长期还是要坚持服药,强身健体,也就是要促进义务教育均衡发展。如今退烧针效果并不好,是因为没有指向矛盾最突出的区域和学校。

一些代表委员说,如今全部落实“多校划片”存有难度,学校特色、生源、办学轨迹将被全部打乱,更可能出现“名校不名”。况且即便落实了,群众也会从原先“选学校”变成了“选学区”,打掉了

一批学区房,但催生了更多的“准学区房”,所以必须抬高底部,而不是一味考虑分配顶部。

全国人大代表潘成英说,政府工作报告中提到促进教育公平,“天价学区房”的存在不符合教育公平。

全国政协委员、四川省教育厅副厅长王康认为,应多措并举,通过集团化办学、远程教育等更多的方式来获取优质教育资源,同时家长将孩子成才寄希望于名校一条路的观念也需要改变。⑥6

文图均据新华社电



北京市西城区文华胡同某个小院内,这间7平方米的平房,因对口北京实验二小,不久前以45万元/平方米的价格成交。